



91126 Schwabach

Neubau mit Herz und Komfort - Ihr neues Zuhause für mehr Lebensqualität



498.500 €

Kaufpreis

88,88 m²

Wohnfläche

8 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Schwabach

Armin Ofen

Tel.: 09122 / 79 02 137

armin.ofen@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88,88 m ²
Nutzfläche	8 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	498.500 €
-----------	-----------

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2024
----------------	------

Zustand

Baujahr	2024
---------	------



Ausstattung

Allgemein

- WG-geeignet ✓
- barrierefrei ✓

Fahrstuhl

- Personen-Fahrstuhl ✓

Küche

- offene Küche ✓

Heizungsart

- Fußbodenheizung ✓

Stellplatzart

- Duplex-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hochwertiger Ausstattung und viel Raum für Ihre persönlichen Gestaltungsideen. Der helle, offene Wohn-Ess-Küchenbereich ist das Herzstück der Wohnung, ein Ort zum Kochen, Leben und Genießen. Die Anschlüsse für eine Kochinsel sind unter anderem bereits vorbereitet und laden zur kreativen Küchengestaltung ein. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon – ideal für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne.

Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Ihre Wohnideen – ob als gemütlicher Rückzugsort, als Gästezimmer oder Homeoffice-Bereich. In Wohn- und Schlafräumen können Sie die hochwertigen Bodenbeläge sowie die Wandfarben selbst auswählen und so Ihrer neuen Wohnung Ihre persönliche Handschrift verleihen. Für angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung in allen Räumen – komfortabel, effizient und ideal für alle Jahreszeiten.

Ein separater Abstellraum ergänzt das Raumangebot und eignet sich perfekt als Garderobenbereich oder zur ordentlichen Aufbewahrung alltäglicher Dinge – praktisch und funktional zugleich.

Das helle Tageslichtbad bietet modernen Komfort und lässt Ihnen bei der Wahl der Fliesen freie Hand – gestalten Sie Ihre ganz eigene Wohlfühloase. Auch ein Platz für die Waschmaschine ist hier vorgesehen.

Die barrierefreie Wohnung sowie der Aufzug sorgt für maximalen Komfort im Alltag. Bitte beachten Sie, dass die möblierten Bilder nur Beispiele für eine Gestaltung sind.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

In diesem modernen 11-Parteienhaus erwartet Sie ein echtes Wohlfühl-Zuhause – ideal für Menschen, die sich nach einem ruhigeren Lebensabschnitt sehnen, ihr „altes Eigentum“ gegen mehr Komfort und Leichtigkeit eintauschen möchten oder als ruhige Familie ein harmonisches, sicheres Umfeld suchen. Der Erstbezug im Dachgeschoss bietet Ihnen ein völlig neues Wohngefühl – barrierefrei, hell und durchdacht.

Die 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einem gemütlichen Balkon, der zum Verweilen einlädt – ideal für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne oder den Sonnenuntergang. Besonders komfortabel: Der Aufzug bringt Sie direkt von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss – ganz ohne Treppensteigen.

Dank der nachhaltigen Bauweise nach GeG 2024, einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage wohnen Sie nicht nur energiesparend, sondern auch zukunftssicher. Ein Kellerabteil sowie ein eigener Stellplatz im modernen Doppelparker gehören selbstverständlich dazu.

Hier finden nicht nur Senioren, sondern auch ruhige Singles und Paare oder kleine Familien mit dem Wunsch nach Qualität und Geborgenheit ein liebevoll geplantes Zuhause. Ziehen Sie um – in ein Leben mit mehr Komfort, Sicherheit und Freude über den Dächern.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.11.2034.
Baujahr lt. Energieausweis: 2023
Endenergiebedarf beträgt 28,6 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom Mix
(Luft-Wasser-Wärme-Pumpe)
Die Energieeffizienzklasse ist A+

Lage

Die Petzoldstraße in Schwabach ist ein attraktiver Wohnort für die Babyboomer-Generation und Familien, die Komfort, Nähe und Lebensqualität schätzen. Eingebettet in eine ruhige, zentrumsnahe Lage bietet sie kurze Wege zu allem, was im Alltag wichtig ist – ideal für alle, die mobil bleiben und gleichzeitig Ruhe genießen möchten.

Die Nahversorgung ist hervorragend, Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken und Hausärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch das Stadtkrankenhaus Schwabach liegt nur wenige Minuten entfernt – ein großer Vorteil für Menschen, die Wert auf eine gute medizinische Versorgung legen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Bushaltestellen sind schnell erreichbar, der Bahnhof Schwabach verbindet direkt mit Nürnberg und der Region.

Für Familien bietet die Petzoldstraße ebenfalls eine hohe Lebensqualität. Direkt vor Ort befindet sich das „Haus für Kinder Altstadt“, das moderne Betreuungsplätze für Krippen- und Kindergartenkinder bietet. Weitere Kitas wie die Johanniter-Einrichtungen „Takatuka“ und „Hoppetosse“ sowie die BRK-Kita „Flohkiste“ ergänzen das Angebot. Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar.

Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen: Der nahegelegene Stadtpark lädt zu Spaziergängen ein, kulturelle Angebote wie das Stadtmuseum oder Veranstaltungen auf dem Marktplatz sorgen für Abwechslung. Sportvereine, Schwimmbad, Radwege und gemütliche Cafés



machen Schwabach lebendig und lebenswert.

Die Petzoldstraße vereint zentrale Lage, Ruhe, Infrastruktur und Freizeitwert auf ideale Weise – ein Ort, an dem sich die Babyboomer-Generation (60+) sowie auch Familie rundum wohlfühlen können.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 28.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Diese Objektdaten beruhen auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Diese Immobilie wird für den Käufer Provisionsfrei angeboten.

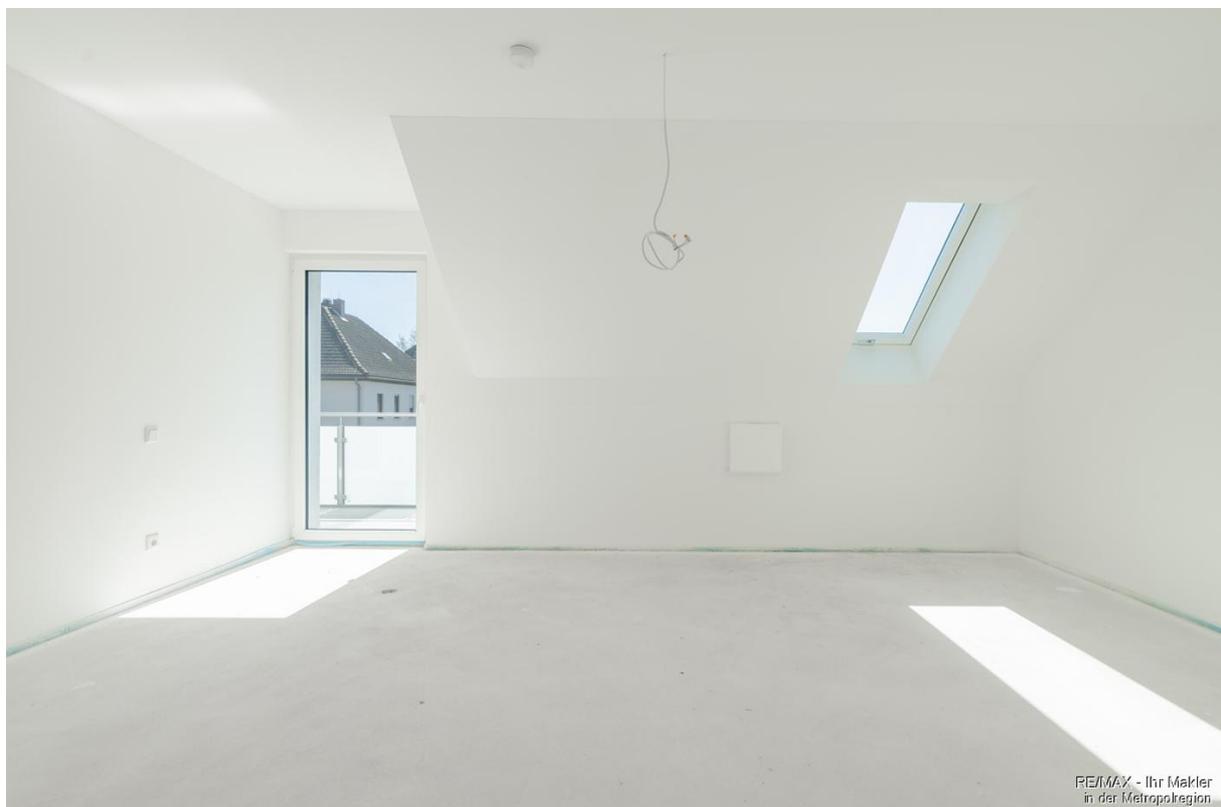
Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

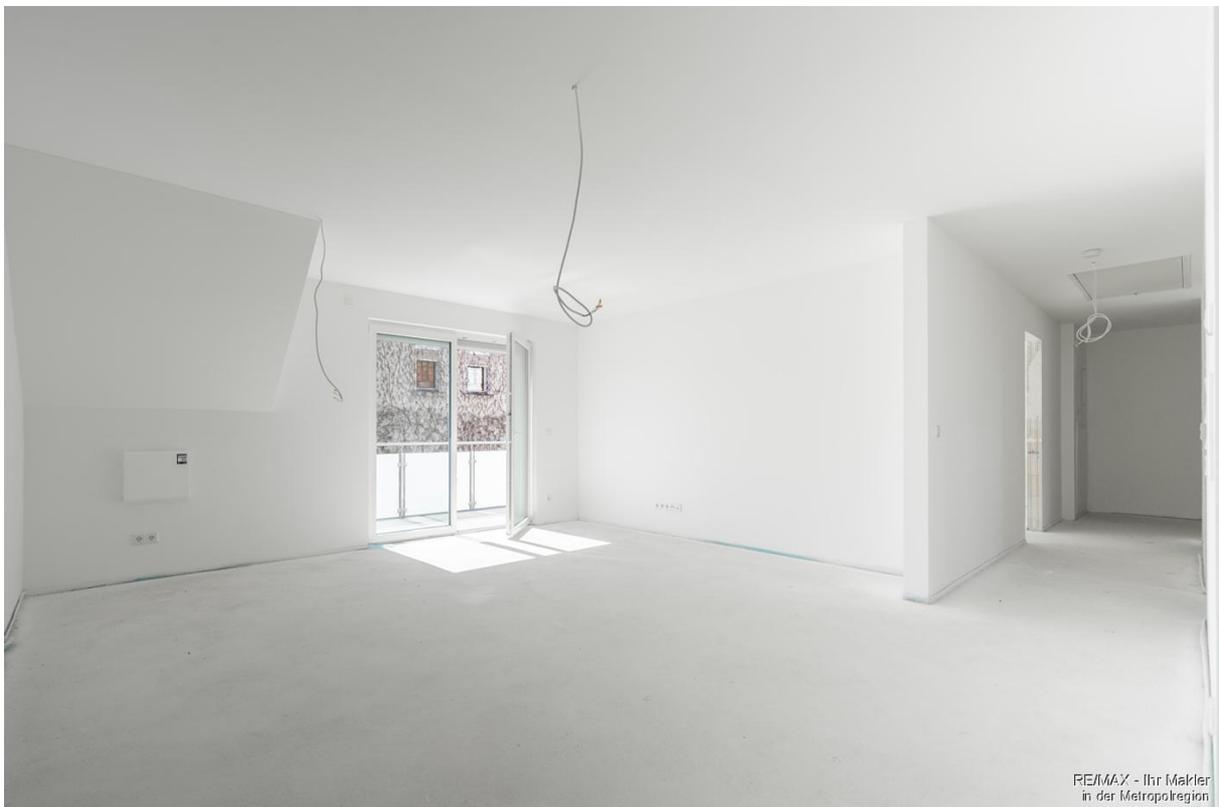
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!









Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



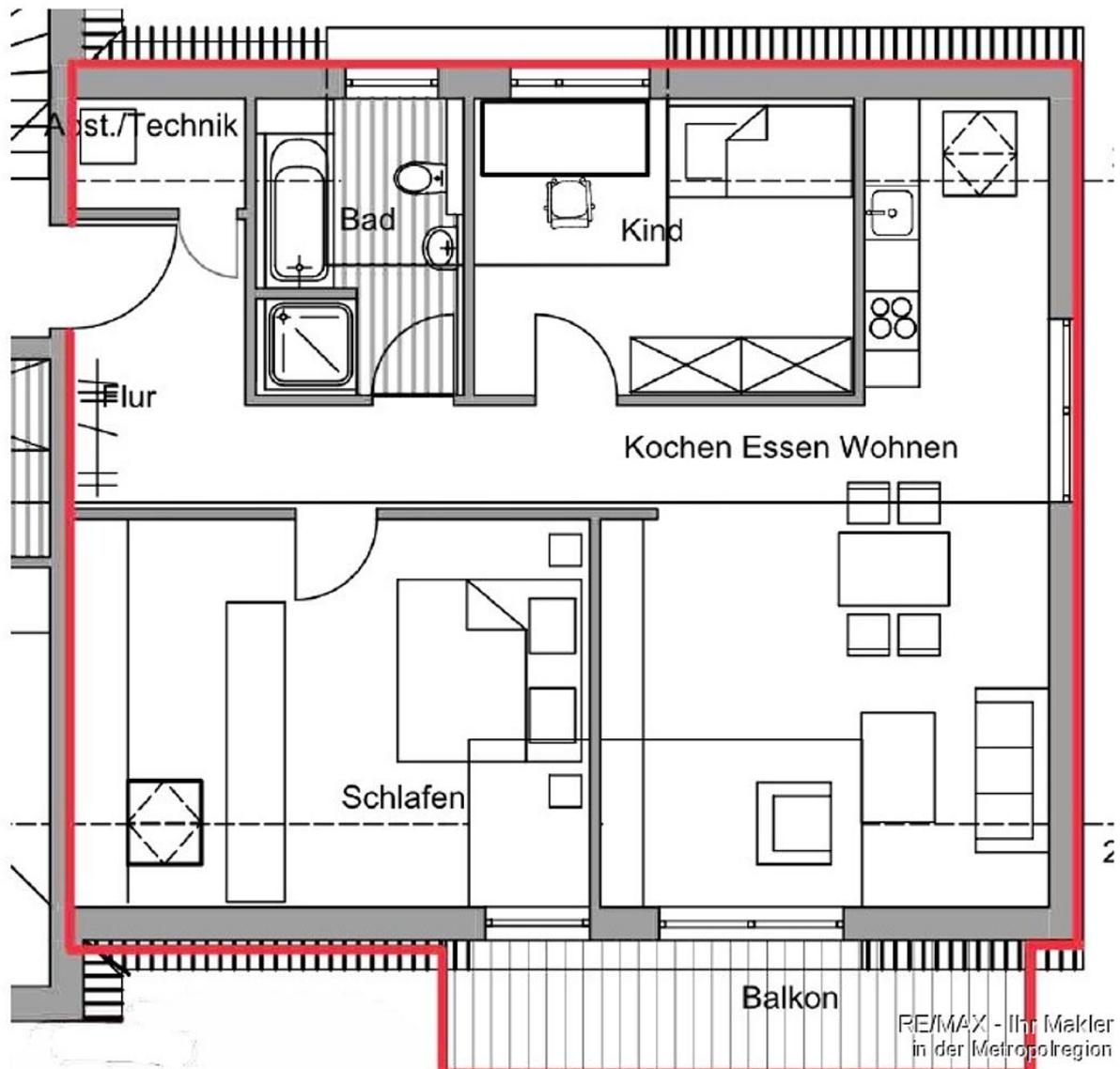








RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nr. 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat ?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !
Rufen Sie uns an !**

Tel. 09122 / 80 93 777

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion
Zöllnertorstr. 2 • 91126 Schwabach
www.remax-schwabach.de



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion